

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

LOS YÉBENES

Aprobada definitivamente la modificación puntual número 17 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Los Yébenes, para la inclusión del uso residencial en el suelo no urbanizable (expediente 025/09 PL), en virtud de acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 16 de abril de 2012, una vez cumplimentados los requisitos acordados por la citada Comisión, y de conformidad con los artículos 42.2 del T.R.L.O.T.A.U. y 157 del Reglamento de Planeamiento, se publica a continuación, para general conocimiento, el acuerdo de aprobación definitiva, así como del contenido íntegro de la modificación puntual número 17 de las referidas Normas Subsidiarias.

ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA ADOPTADO POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 16 DE ABRIL DE 2012, DE MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 17 DE LAS NN. SS. PARA LA INCLUSIÓN DE USO RESIDENCIAL EN SUELO NO URBANIZABLE (EXPEDIENTE 025 DE 2009 PL)

Tras el análisis de la documentación aportada, en virtud del artículo 37.5 del T.R.L.O.T.A.U. y 136 del R.P., puesto que existen reparos de alcance limitado que pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad de los miembros:

1) La aprobación definitiva de la Modificación Puntual supeditada en su eficacia, a la mera formalización documental de las correcciones siguientes:

Se deberá completar la documentación literal de la memoria indicando expresamente el carácter de ordenación estructural o detallada de las determinaciones de planeamiento de la modificación puntual conforme a las determinaciones de tal carácter relacionadas en el artículo 24 T.R.L.O.T.A.U. En este caso se mencionará expresamente en el apartado, o fichas correspondientes que la regulación del uso en suelo rústico especialmente protegido es una determinación de carácter estructural según se indica en el artículo 24 f) del T.R.L.O.T.A.U.

2) Delegar en la Coordinadora de los Servicios Periféricos de Toledo de la Consejería de Fomento, con carácter previo y necesario a su publicación, la verificación de que las correcciones se efectúan en los términos descritos en el apartado anterior, y verificada la corrección realizada, ordene la publicación de la aprobación definitiva en la forma prevista en los artículos 42.2 del T.R.L.O.T.A.U. y artículo 157 del R.P.

DOCUMENTO DEFINITIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 17 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS YÉBENES.

MEMORIA

01 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

02 01.1 Antecedentes.

01.2 Situación.

01.3 Objeto.

01.4 Justificación de la propuesta.

01.5 Protecciones específicas de los espacios naturales protegidos.

01.6 De la accesibilidad.

01.7 Del Patrimonio.

03 Normas relativas a las construcciones actuales y propuestas.

04 Fichas de características actuales de usos en el suelo no urbanizable común.

05 Fichas de características propuestas de usos en el suelo no urbanizable común.

06 Fichas de características actuales de usos en el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agrícola.

07 Fichas de características propuestas de usos en el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agrícola.

08 Fichas características actuales de usos en el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés cinegético.

09 Fichas características propuestas de usos en el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés ecológico y paisajístico.

10 Fichas características actuales de usos en el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés cinegético.

11 Fichas características propuestas de usos en el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés ecológico y paisajístico.

12 Fichas características actuales de usos en el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés cultural

13 Fichas características propuestas de usos en el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés cultural

14 Conclusiones.

Anexo 1: Fichas usos compatibles en s.n.u. modificadas y sustitutivas de las NN.SS.

Anexo 2: Plano de delimitación geográfica de los espacios naturales protegidos en el término municipal.

01 Memoria descriptiva y justificativa.

01.1. Antecedentes.

La modificación puntual número 12 incluye y regulan los usos instalaciones de edificación como compatible dentro del ámbito del suelo no urbanizable y regula las ordenanzas volumétricas edificatorias de las construcciones en dicho suelo, procediendo además a adecuar la normativa de las vigentes NN.SS. Municipales, al R.S.R. y sus I.T.P. acerca de determinados requisitos sustantivos que deben de cumplir las construcciones e instalaciones en el suelo rústico.

En la citada M.P. número 12 no queda determinado, de forma específica, como compatible, el Uso Residencial dentro de todo el ámbito del Suelo no urbanizable.

En las actuales Normas Subsidiarias de Los Yébenes, dada la variedad tipológica natural de su suelo rústico y la evidente necesidad de su protección, se procedió a limitar las posibles actuaciones en el mismo en función de las diferentes categorías que fue preciso establecer.

Así pues, en aquellas zonas que poseían especiales características orográficas, alto valor natural (agrícola, forestal, ganadero), histórico o cultural (yacimientos arqueológicos, paisajismo, defensa de flora, fauna, etc), capacidad para acoger actividades lúdicas (caza, senderismo, camping, etcétera) y, fácil accesibilidad, se les otorgó la calificación de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés específico en cada caso.

De aquí que las limitaciones a las actuaciones en el citado S.N.U.E.P., se establecieron en las prescripciones de uso diferenciadas por su propia vocación, compatibilidad e incompatibilidad, amén de las constructivas de carácter general, como así se recoge en las ficha de usos de las vigentes NN.SS.

En la misma medida se establece la incompatibilidad de las citadas actuaciones para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ecológico y Paisajístico, fundamentada en la necesidad de la protección de determinadas especies de la fauna y flora autóctonas, así como, del valor paisajístico, impidiendo los impactos visuales negativos que puedan producir éstas.

Pues bien, la experiencia obtenida durante el periodo de aplicación de dichas limitaciones, ha permitido determinar la existencia de un proceso contradictorio entre el fin perseguido y los medios para su consecución. De forma que si las instalaciones de edificación en general pueden ser causa de impactos negativos sobre la fauna, flora y paisaje, también son necesarias para su conservación en la medida en que las edificaciones vinculadas, tales como, las viviendas de guardería, de habitación, residenciales, incluso de determinadas explotaciones agrícolas y ganaderas, se hacen imprescindibles para preservar aquellos valores que se pretenden sean los vocacionales en dicho suelo.

Así, se trata de incluir como usos compatibles las instalaciones de edificación residencial vinculadas a la naturaleza de los valores en protección. Quedando, por tanto, compatibilizadas en los cuadros de usos para el suelo no urbanizable las edificaciones residenciales en su tipología unifamiliar (Se acompañan los cuadros de usos según la especial protección, modificados y sustitutivos de los existentes, en las páginas 87, 88, 89 y 90 respectivamente, del tomo I, memoria y normativa urbanística de las NN.SS. Municipales).

01.2. Situación.

Los terreros objeto de la presente modificación se extienden en todo el ámbito del suelo rústico y hasta el límite del término municipal.

01.3. Objeto.

El objeto de la presente propuesta, se fundamenta en la necesidad de adecuar las Normas Subsidiarias de forma coherente con el espíritu de ordenación del planeamiento que contienen, a las diferentes necesidades que de forma progresiva van surgiendo. Y dentro de éstas, con mayor evidencia las que atañen al interés social del municipio y por ende de la Comunidad.

01.4. Justificación de la propuesta de modificación de la ordenación estructural de las NN.SS. en el ámbito del suelo no urbanizable.

Se propone la modificación de la ordenación estructural de las vigentes NN.SS. en el ámbito del suelo no urbanizable con la inclusión como compatible limitado del uso residencial en su tipología de vivienda unifamiliar, vinculada a la propia naturaleza del suelo donde se implante, con el fin de potenciar los usos en cada clasificación, garantizando su adecuación al medio y sin contravenir lo dispuesto en el T.R.L.O.T.A.U.C.M., R.S.R. y su I.T.P.

No se altera la clasificación, ni la calificación del suelo, vigentes en las NN.SS. Municipales.

Si se incorpora la atención a las protecciones específicas de determinadas zonas, incluidas en la red de espacios protegidos naturales, delimitadas con posterioridad a la redacción de las NN.SS., y por lo tanto no contempladas por las mismas.

La existencia de la obligatoriedad de elaborar un estudio de Impacto Medio Ambiental y obtener las autorizaciones administrativas pertinentes para la implantación de las nuevas construcciones y la exigencia de la vinculación de los usos de estas a la naturaleza del uso vocacional de cada suelo en la calidad con la que se protege, garantiza que el alto valor natural que se intenta salvaguardar, no se vea dañado, sino a su vez, dotado de nuevas herramientas de vigilancia, control, habitación, guardería, etc., así como, la compatibilidad con los usos vocacionales establecidos para el mismo y medidas correctoras necesarias.

Todo ello, amén de su alto interés socio económico, ya puesto de manifiesto por la Corporación Municipal en el sentido de hacer posibles el mantenimiento de dichos valores a través de las explotaciones cinegéticas, turísticas y ganaderas, según los casos de las fincas afectadas.

01.5. Protecciones específicas de los espacios naturales protegidos.

Además de lo expuesto en la justificación anterior, debemos contemplar que el término municipal de Los Yébenes tiene varias figuras de protección que no se encontraban legislados en el momento de la aprobación de las vigentes NN.SS. y por lo tanto, no las contempla. En este sentido, en aquellos espacios que concurren dichas protecciones en base a sus extraordinarios valores de protección medio ambiental, debemos señalar y regular las edificaciones de tipo residencial, de las que trata la presente Modificación Puntual, dentro de las zonas afectadas por las citadas protecciones, de la forma siguiente:

a) Espacios naturales protegidos y zonas sensibles.

Dentro del término municipal de Los Yébenes hay varias figuras de protección entre las que destacan la Micro-reserva de la Turbera de Valdeyernos y la Zepa y LIC denominada Montes de Toledo que afecta a gran parte del término municipal, así como zonas de dispersión del Águila Imperial, el Buitre Negro y el Lince Ibérico.

Todos los suelos que se encuentren dentro de estas zonas de protección deben disponer la clasificación de suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés ecológico. De acuerdo a la documentación presentada serán compatibles las viviendas unifamiliares con sometimiento a impacto ambiental. Estas viviendas sólo estarán justificadas si están directamente relacionadas con una explotación de las dimensiones adecuadas y siempre para usos relacionados con el sector primario y no como uso recreativo, siempre de acuerdo a lo que estipule la correspondiente evaluación ambiental puntualmente para cada caso.

b) Hábitats Protegidos y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial-Dentro del término municipal de Los Yébenes hay varios hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial protegidos por la Ley 9 de 1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha.

Todos los suelos que alberguen estas formaciones deben disponer la clasificación de suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés ecológico. De acuerdo a la documentación presentada serán compatibles las viviendas unifamiliares con sometimiento a impacto ambiental. Estas viviendas sólo estarán justificadas si están directamente relacionadas con una explotación de las dimensiones adecuadas y siempre para usos relacionados con el sector primario y no como uso recreativo, siempre de acuerdo a lo que estipule la correspondiente evaluación ambiental puntualmente para cada caso.

01.6. De la accesibilidad.

Aunque no es objeto de esta modificación puntual la regulación de los Proyectos de Urbanización en el suelo rústico, se dará obligado cumplimiento a lo contenido en el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha (Decreto 158 de 1997) y la Ley (1 de 1994) de Accesibilidad y Eliminación de Barreras arquitectónicas.

01.7. Del patrimonio arqueológico.

No se alteran las determinaciones fijadas en las NN. SS. En relación a la protección del Patrimonio Arqueológico, ni Arquitectónico, Catalogados.

02 Normas relativas a las construcciones actuales y propuestas.

Se mantendrán sin modificación alguna el artículo 9.5. Normas relativas a las construcciones, el párrafo 9.5.1 y el 9.5.2. Normas relativas a las restantes construcciones que puedan ser admisibles en el suelo no urbanizable.

Se dará obligado cumplimiento a lo contenido en el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha (Decreto 158 de 1997) y la Ley (1 de 1994) de Accesibilidad y Eliminación de Barreras arquitectónicas.

03 Fichas características actuales de usos en el suelo no urbanizable común.

No se reconoce el uso residencial.

04 Fichas características propuestas de usos en el suelo no urbanizable común.

Residencial Vivienda Unifamiliar.

Compatible con sometimiento a licencias permisos o informes.

05 Fichas características actuales de usos en el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agrícola.

No se reconoce el uso residencial.

06 Fichas características propuestas de usos en el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agrícola.

Residencial Vivienda Unifamiliar.

Compatible con sometimiento a licencias permisos o informes.

07 Fichas características actuales de usos en el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés cinegético.

No se reconoce el uso residencial.

08 Fichas características propuestas de usos en el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés cinegético.

Residencial Vivienda Unifamiliar.

Compatible con sometimiento a evaluación de impacto medioambiental.

09 Fichas características actuales de usos en el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés ecológico y paisajístico.

No se reconoce el uso residencial.

10 Fichas características propuestas de usos en el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés ecológico y paisajístico.

Residencial Vivienda Unifamiliar.

Compatible con sometimiento a evaluación de impacto medioambiental.

11 Fichas características actuales de usos en el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés cultural.

No se reconoce el uso residencial.

12 Fichas características propuestas de usos en el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés cultural.

No se reconoce el uso residencial.

13 Conclusiones.

La propuesta de la presente modificación puntual de las normas subsidiarias, para hacer compatible con las garantías que en la misma se recogen, para las edificaciones de uso residencial en su tipología de vivienda unifamiliar en el suelo no urbanizable común y especialmente protegido por su interés agrícola, cinegético y ecológico o paisajístico, vinculados a la explotación de la finca, no sólo es, de interés social para el municipio en particular, sino de interés público general, derivado de la no menos evidente necesidad, de dar paso a la progresividad en la permanente adecuación del planeamiento urbanístico a las nuevas realidades sociales.

Anexo 1: Fichas de usos compatibles en S.N.U. modificadas y sustitutivas de las NN. SS.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

CONDICIONES DE USOS SUELO NO URBANIZABLE		USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
			SIN LIMITACIONES	CON SOMETIMIENTO A LICENCIAS, PERMISOS O INFORMES	CON SOMETIMIENTO A EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL	
Conservación y regeneración de la naturaleza	Preservación estricta	*				
	Conservación activa	*				
	Regeneración del ecosistema	*				
	Actividad científico-cultural	*				
	Repoblación forestal				*	
Esparcimiento y ocio	Excursiones y paseo	*				
	Recreo concertado			*		
	Camping			*		
	Actividades deportivas	*				
	Circuitos especiales	*				
Actividades agrarias	Caza y pesca			*		
	Agricultura de secano	*				
	Agricultura de regadío	*				
	Cultivos forzados	*				
	Ganadería intensiva		*			
	Ganadería extensiva		*			
Equipamiento auxiliar.	Instalaciones de edificación		*			
	Mercado de abastos.		*			
	Parques de maquinaria.		*			
	Instalaciones de defensa		*			
	Cementerios.		*			
	Vertederos y escombreras.				*	
	Energías Renovables.				*	
	Almacenes y silos.		*			

Actividades industriales.	Industria extractiva.				*	
	Industria agropecuaria			*		
Infraestructura	Autopistas y autovías.				*	
	Carreteras.				*	
	Líneas de ferrocarril.				*	
	Líneas aéreas de conducción				*	
	Planta de tratamiento de agua				*	
Residencial.	Vivienda Unifamiliar.			*		

Sustituye a Pág. 87

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
POR SU INTERÉS AGRÍCOLA.**

CONDICIONES DE USOS SUELO NO URBANIZABLE		USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
			SIN LIMITACIONES	CON SOMETIMIENTO A LICENCIAS, PERMISOS O	CON SOMETIMIENTO A EVALUACION DE	
Conservación y regeneración de la naturaleza	Preservación estricta	*				
	Conservación activa	*				
	Regeneración del ecosistema	*				
	Actividad científico-cultural			*		
	Repoblación forestal				*	
Esparcimiento y ocio	Excursiones y paseo		*			
	Recreo concertado		*			
	Camping			*		
	Actividades deportivas			*		
	Circuitos especiales			*		
	Caza y pesca			*		
Actividades agrarias	Agricultura de secano	*				
	Agricultura de regadío	*				
	Cultivos forzados	*				
	Ganadería intensiva			*		
	Ganadería extensiva	*				
	Instalaciones de edificación			*		
Equipamiento auxiliar.	Mercado de abastos.					*
	Parques de maquinaria.					*
	Instalaciones de defensa					*
	Cementerios.				*	
	Vertederos y escombreras.					*
	Energías Renovables.				*	
Actividades	Almacenes y silos.			*		
	Industria extractiva.				*	

industriales.	Industria agropecuaria				*	
Infraestructura	Autopistas y autovías.				*	
	Carreteras.				*	
	Líneas de ferrocarril.				*	
	Líneas aéreas de				*	
	Planta de tratamiento de				*	
Residencial.	Vivienda Unifamiliar.				*	

Sustituye a Pág. 88

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU
INTERÉS CINEGÉTICO.

CONDICIONES DE USOS SUELO NO URBANIZABLE		USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
			SIN LIMITACIONES	CON SOMETIMIENTO A LICENCIAS, PERMISOS O INFORMES	CON SOMETIMIENTO A EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL	
Conservación y regeneración de la naturaleza	Preservación estricta	*				
	Conservación activa	*				
	Regeneración del ecosistema	*				
	Actividad científico-cultural			*		
	Repoblación forestal				*	
Esparcimiento y ocio	Excursiones y paseo	*				
	Recreo concertado		*			
	Camping			*		
	Actividades deportivas			*		
	Circuitos especiales			*		
Caza y pesca	Caza y pesca	*				
	Agricultura de secano					*
	Agricultura de regadío					*
	Cultivos forzados					*
	Ganadería intensiva		*			
	Ganadería extensiva				*	
Instalaciones de edificación	Instalaciones de edificación				*	
	Mercado de abastos.					*
	Parques de maquinaria.					*
	Instalaciones de defensa					*
	Cementerios.					*
	Vertederos y escombreras.					*
Energías Renovables.	Energías Renovables.				*	
	Almacenes y silos.					*
Actividades	Industria extractiva.					*

industriales.	Industria agropecuaria					*
Infraestructura	Autopistas y autovías.					*
	Carreteras.					*
	Líneas de ferrocarril.					*
	Líneas aéreas de conducción					*
	Planta de tratamiento de agua					*
Residencial.	Vivienda Unifamiliar.				*	

Sustituye a Pág. 89

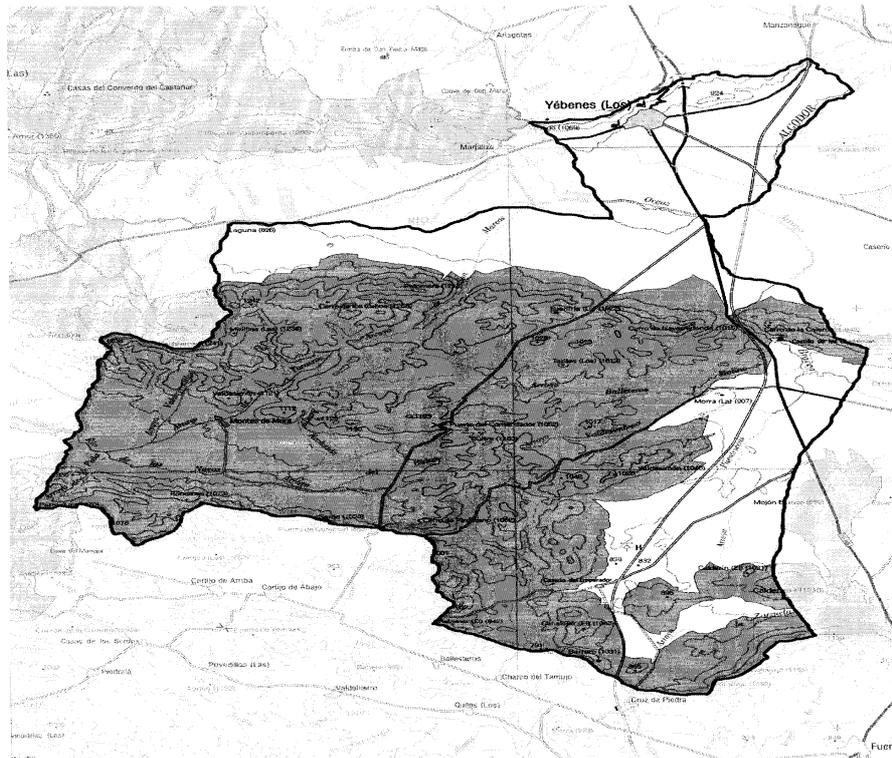
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU INTERÉS ECOLÓGICO Y PAISAJÍSTICO.**

CONDICIONES DE USOS SUELO NO URBANIZABLE	USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
		SIN LIMITACIONES	CON SOMETIMIENTO A LICENCIAS, PERMISOS O INFORMES	CON SOMETIMIENTO A EVALUACION DE IMPACTO	
Conservación y regeneración de la naturaleza	Preservación estricta	*			
	Conservación activa	*			
	Regeneración del ecosistema	*			
	Actividad científico-cultural		*		
	Repoblación forestal			*	
Esparcimiento y ocio	Excursiones y paseo			*	
	Recreo concertado			*	
	Camping			*	
	Actividades deportivas			*	
	Circuitos especiales			*	
Actividades agrarias	Caza y pesca		*		
	Agricultura de secano		*		
	Agricultura de regadío				*
	Cultivos forzados				*
	Ganadería intensiva				*
	Ganadería extensiva	*			
Equipamiento auxiliar.	Instalaciones de edificación			*	
	Mercado de abastos.				*
	Parques de maquinaria.				*
	Instalaciones de defensa				*
	Cementerios.				*
	Vertederos y escombreras.				*
Actividades industriales.	Energías Renovables.			*	
	Almacenes y silos.				*
	Industria extractiva.				*
	Industria agropecuaria				*

Infraestructura	Autopistas y autovías.					*
	Carreteras.					*
	Líneas de ferrocarril.					*
	Líneas aéreas de conducción				*	
	Planta de tratamiento de agua					*
Residencial.	Vivienda Unifamiliar.				*	

Sustituye a Pág. 90

Anexo 2: Plano de delimitación geográfica de los Espacios Naturales Protegidos



SOMBREADO DE PERÍMETROS 'LIC' Y 'ZEPa' EN EL TÉRMINO MUICIPAL (completamente coincidentes).

SOTOS DEL RÍO MILAGRO
TURBERA DE VALDEYERNOS

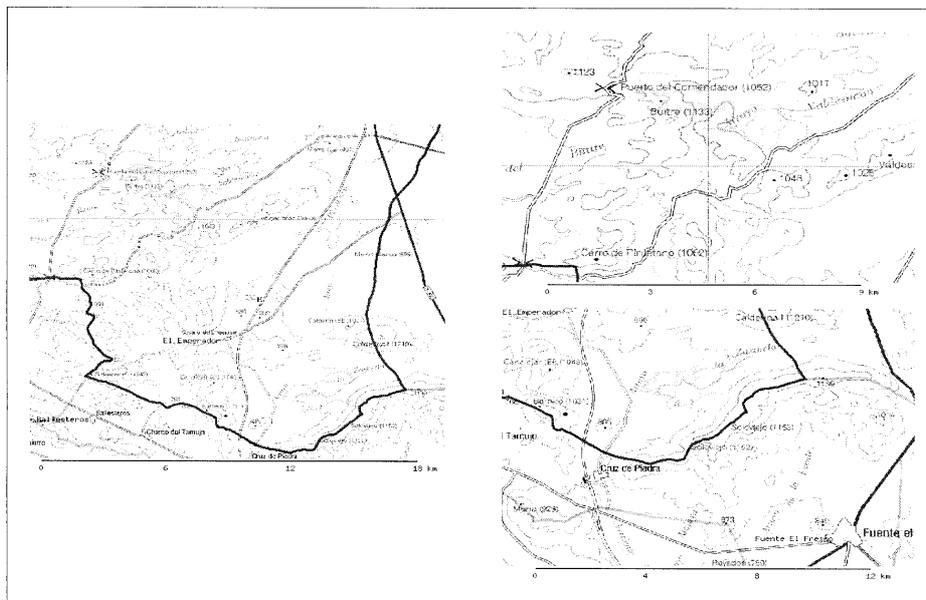
Castilla-La Mancha
Red de Áreas Protegidas
Castilla-La Mancha

Microreserva
Turbera de Valdeyernos

Leyenda

	Autopista	Autonómica 1
	Autovía	Autonómica 2
	Carretera Nacional	Autonómica 3
	Red hidrográfica	Núcleos de población

SOMBREADO DE LOS PERÍMETROS PROTEGIDOS DE LA TURBERA DE VALDEYERNOS.



SOMBREADO DE LOS PERÍMETROS DELIMITADOS 'REFUGIO DE FAUNA'.

Los Yébenes.-El Alcalde, Pedro Acevedo Gutiérrez.

N.º I.- 5973